N° 11-626-X au catalogue — N° 054
ISSN 1927-5048
ISBN 978-0-660-03918-3

Aperçus économiques

Revenu provenant d'un logement occupé en propriété, 1969 à 2011 : nouvelles données de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur la sécurité financière

par W. Mark Brown and Afshan Dar-Brodeur

Date de diffusion : le 10 décembre 2015

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros sans frais suivants :

- Service de renseignements statistiques 1-800-263-1136
- Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants 1-800-363-7629
- Télécopieur 1-877-287-4369

Programme des services de dépôt

- Service de renseignements 1-800-635-7943
- Télécopieur 1-800-565-7757

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « Normes de service à la clientèle ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Signes conventionnels dans les tableaux

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0[s]	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
[p]	provisoire
[r]	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
[E]	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié
*	valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (p<0,05)

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2015

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'entente de licence ouverte de Statistique Canada.

Une version HTML **est aussi disponible.**

This publication is also available in English.

Revenu provenant d'un logement occupé en propriété, 1969 à 2011 : nouvelles données de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur la sécurité financière

par W. Mark Brown and Afshan Dar-Brodeur, Division de l'analyse économique

Le présent article[1] des *Aperçus économiques* se fonde sur les données des plus récents cycles de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur la sécurité financière pour examiner les tendances en matière de revenu implicite provenant d'un logement occupé en propriété. L'étude, qui couvre la période de 1969 à 2011, permet d'actualiser les estimations antérieures des rendements des logements pour évaluer les répercussions de l'environnement économique changeant de la fin des années 2000.

Bien que les tendances et les déterminants de la propriété du logement aient souvent fait l'objet d'analyses, on a récemment commencé à accorder plus d'attention au revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété, car il représente une source potentiellement importante de revenus de retraite. Dans une analyse antérieure du revenu implicite provenant d'un logement occupé en propriété, portant sur la période de 1969 à 2006, Brown et Lafrance (2010) ont observé une hausse généralisée du pourcentage du revenu des ménages issu de la propriété du logement. Cependant, des changements survenus plus récemment dans l'environnement économique pourraient avoir influé sur les rendements des logements.

L'augmentation continue des prix des maisons au Canada après la crise financière mondiale de 2008-2009 peut avoir mené à une hausse des rendements des logements occupés en propriété. Cependant, l'ampleur des gains dépend de la valeur nette de la résidence. Les nouveaux propriétaires qui avaient éprouvé des difficultés à réunir les fonds pour un versement initial pourraient avoir contribué à une diminution des niveaux de la valeur nette du logement dans les groupes d'âge plus jeunes, auxquels ils ont tendance à appartenir. À l'inverse, les propriétaires plus âgés, qui sont entrés sur le marché du logement avant le récent essor immobilier, peuvent avoir obtenu de meilleurs gains en matière de valeur nette. Par conséquent, le gain net en rendements des logements dépend de différents facteurs qui influent sur la valeur nette du logement ainsi que sur le rendement implicite de la valeur nette du bien immobilier[2]. Dans ce contexte, le présent article utilise des données de la plus récente Enquête sur les dépenses des ménages (EDM), de son prédécesseur l'Enquête sur les dépenses des familles (EDF) et de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) pour estimer le revenu généré par l'investissement dans un logement occupé en propriété au cours de la période de 1969 à 2011[3].

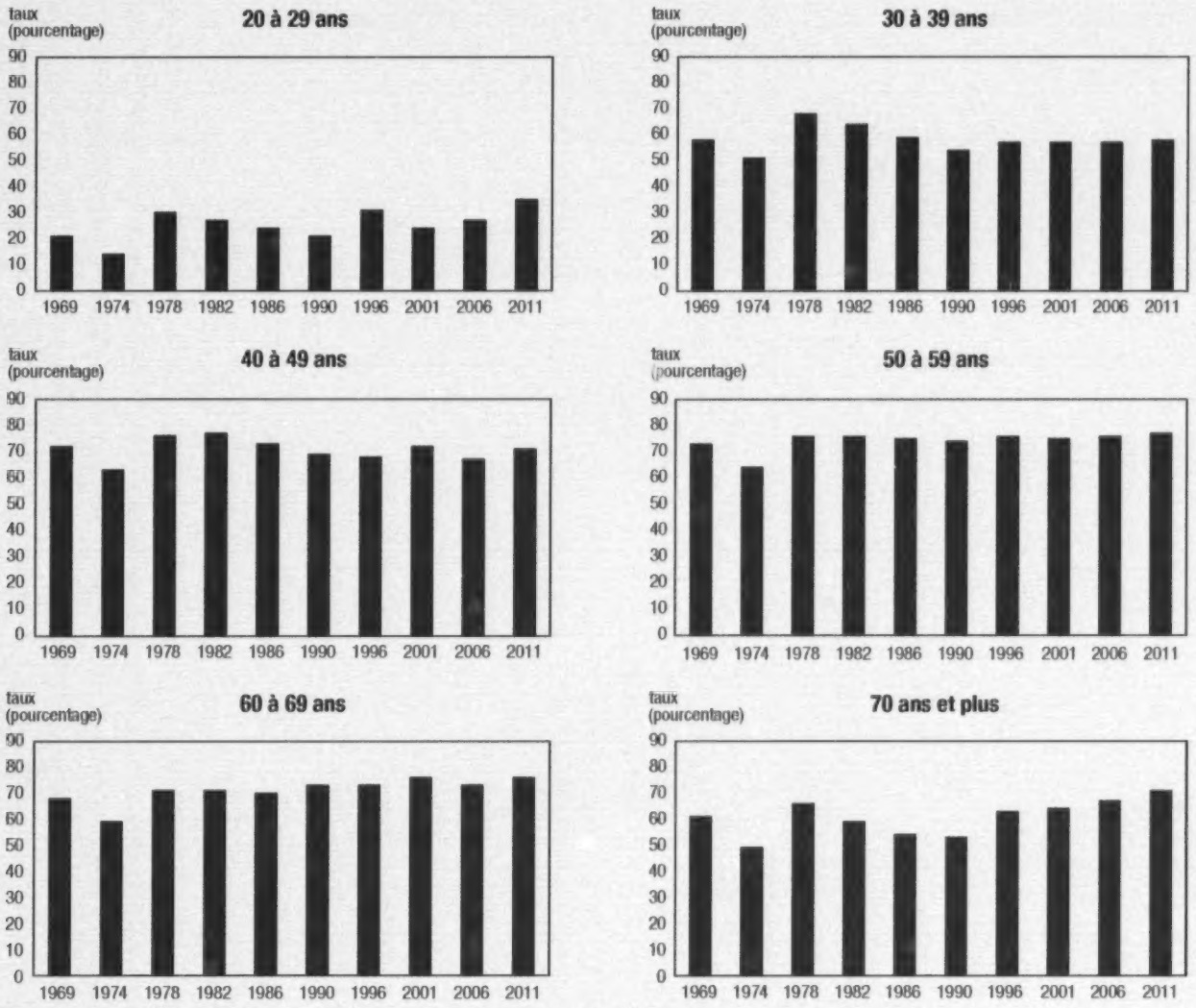
Dans l'ensemble, l'article conclut qu'entre 2006 et 2011, la contribution du revenu tiré d'un logement a, de façon générale, au moins progressé au même rythme que les autres sources de revenu, et ce, à la fois pour les propriétaires plus jeunes et les propriétaires à l'âge de la retraite. Le logement occupé en propriété demeure une importante source de revenu pour les ménages à l'âge de la retraite, qui aide à rétrécir l'écart de revenu entre ces ménages et leurs homologues en âge de travailler.

Propriété du logement et valeur nette du logement

Pour la population dans son ensemble, les tendances au niveau des rendements des logements seront déterminées en partie par les tendances en matière de propriété du logement. Les données probantes de l'EDF et de l'EDM donnent à penser que les taux de propriété du logement ont continué à augmenter au cours des années 2000 dans tous les groupes d'âge (graphique 1). Ceci était particulièrement évident pour les personnes qui faisaient leur entrée sur le marché du travail et celles arrivées à la retraite. De 2006 à 2011, les taux de propriété du logement sont passés de 27 % à 35 % chez les ménages de 20 à 29 ans et de 67 %

1. Les auteurs remercient Amélie Lafrance pour sa contribution aux travaux de calcul pendant la préparation du présent article.
2. Le rendement de la valeur nette du bien immobilier est le prix auquel le ménage serait disposé à mettre le bien en location.
3. Seules ou en combinaison, ces enquêtes auprès des ménages recueillent suffisamment d'information pour permettre l'estimation des rendements des logements occupés en propriété au cours de cette période.

Graphique 1
Taux de propriété du logement, par groupe d'âge, 1969 à 2011



Sources : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des familles, 1969 à 1996, et Enquête sur les dépenses des ménages, 2001 à 2011.

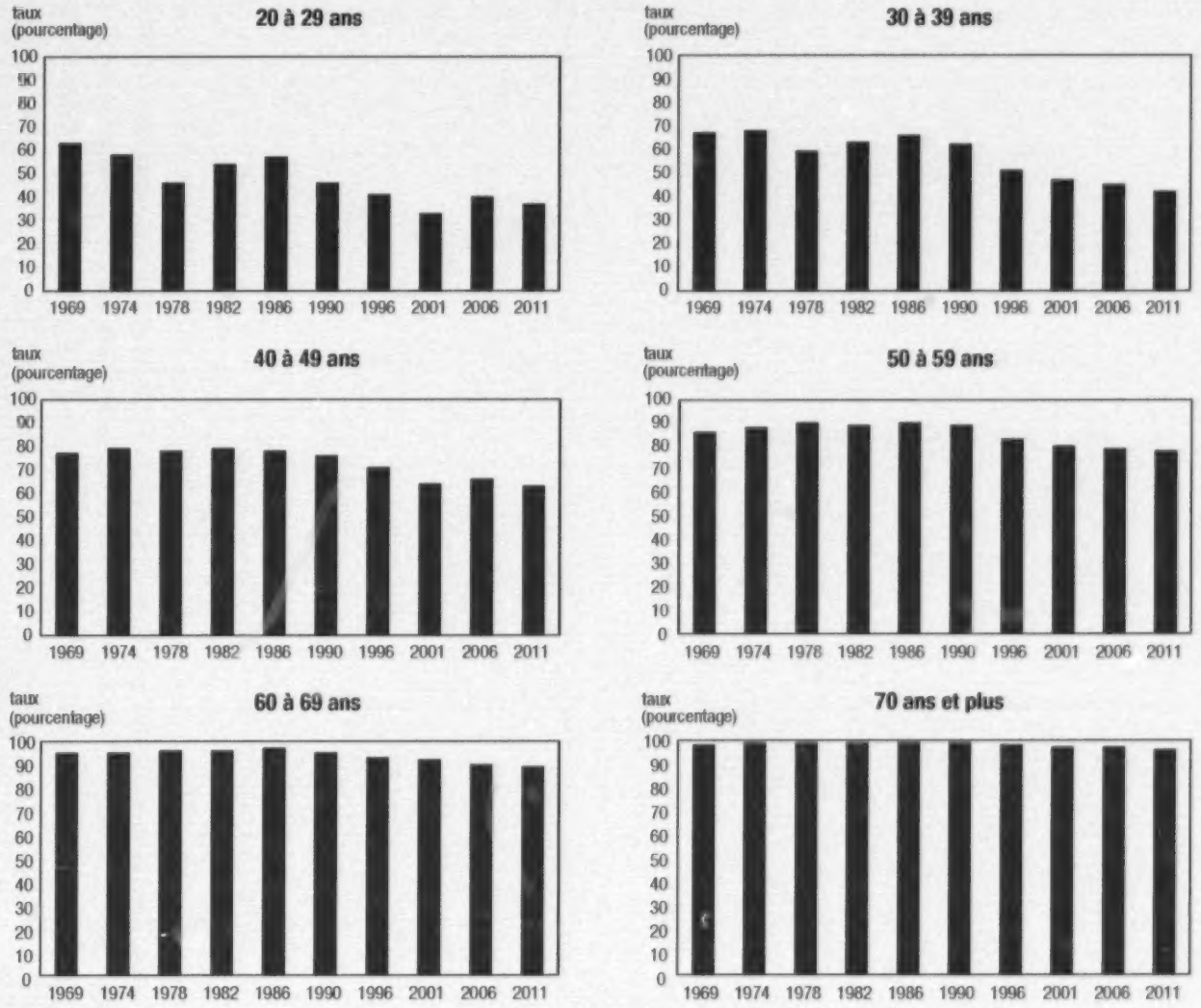
à 71 % chez les ménages de 70 ans et plus[4]. L'augmentation était plus modeste dans les autres groupes d'âge, et aucune variation du taux de propriété du logement chez les ménages de 50 à 59 ans (77 %) n'a été constatée. Dans l'ensemble, les taux de propriété du logement en 2011 étaient parmi les plus élevés jamais observés au cours de la période de 42 ans visée par l'étude, tout particulièrement pour les personnes au début et à la fin de leur vie active.

Les Canadiens continuent à acheter des maisons, un plus grand nombre pouvant potentiellement bénéficier du revenu additionnel généré par un logement. La question qui se pose est de savoir si le revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété a changé à la suite de la récession de 2008-2009.

La détermination du revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété nécessite de pouvoir estimer la valeur des services de logement. Le logement est un actif (immobilisation) qui produit un flux de services de logement, l'accumulation de la valeur nette payant pour ces services. Ainsi, l'achat d'une maison est un investissement qui devrait donner lieu à un rendement. La valeur

4. L'ESF produit des résultats similaires sur le plan qualitatif.

Graphique 2
Parts de la valeur nette du logement, par groupe d'âge du propriétaire, 1969 à 2011



Sources : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des familles, 1969 à 1996, Enquête sur les dépenses des ménages, 2001 à 2011, Enquête sur la sécurité financière, 1999, 2005 et 2012, et Recensement de la population de 2001.

des services de logement payés par l'accumulation de la valeur nette de la maison représente ce rendement et le revenu implicite généré par la maison. Par conséquent, on pourra déterminer partiellement les tendances du rendement estimatif de la valeur nette en fonction de la valeur nette cumulée de la maison.

Aux fins de la présente étude, la valeur nette du logement est la valeur de la maison nette du solde non payé de l'hypothèque[5]. Elle est dérivée de l'information disponible dans l'EDF pour la période allant de 1969 à 1996. Comme cette information n'est pas disponible dans l'EDM pour la période allant de 2001 à 2011, les données de l'EDM sont complétées par les données sur les valeurs nettes des maisons disponibles dans l'ESF de 1999, 2005 et 2012. Enfin, l'EDM de 2001 n'indiquait pas les valeurs des maisons; ces renseignements sont tirés du Recensement de 2001[6].

5. On notera que bien que ce solde n'inclut pas les marges de crédit hypothécaires, comme il est illustré ci-dessous, les constatations globales sont insensibles à leur inclusion.
6. Le calcul de la valeur moyenne des maisons est fondé sur la subdivision de recensement et le groupe d'âge de la personne repère; il s'agit d'une approximation.

Comme prévu, les parts de la valeur nette du logement (c.-à-d. la valeur nette du logement comme pourcentage de la valeur totale de la maison) augmentent avec l'âge des propriétaires, indépendamment de l'année en question (graphique 2). Mais contrairement aux tendances en matière de propriété du logement, les parts de la valeur nette du logement ont diminué pour tous les groupes d'âge au cours des dernières années, tout particulièrement chez les Canadiens plus jeunes. Ainsi, alors que les taux de propriété du logement tout comme les prix des maisons ont augmenté, les Canadiens ont investi relativement moins d'argent dans la valeur nette de leur logement, une tendance qui persiste depuis le milieu des années 1980. Pour les propriétaires âgés de 20 à 29 ans, la valeur nette du logement était la plus faible en 2001 (33 %); ce pourcentage s'est élevé à 40 % en 2006, mais a ensuite diminué à 37 % en 2011, ce qui reflète peut-être la chute des taux d'intérêt et l'augmentation des prix des maisons qui en a résulté au cours de cette période. Pour les propriétaires âgés de 30 à 39 ans, les parts de la valeur nette du logement sont passées de 66 % en 1986 à 51 % en 1996, et à 43 % en 2011. Ces tendances étaient également valides pour les groupes plus âgés, mais à un degré moindre pour les propriétaires de plus de 50 ans.

Ces constatations révèlent des taux plus élevés de propriété du logement, mais de plus faibles parts de la valeur nette du logement. Il est possible que les taux d'intérêt plus faibles des dernières années aient incité des Canadiens à acheter des maisons, ce qui aurait fait augmenter le taux de propriété du logement. Cependant, avec l'augmentation continue des prix des maisons, il est possible que les propriétaires aient fait des versements initiaux relativement plus faibles en comparaison des périodes antérieures, ce qui aurait donné lieu à de plus faibles parts de la valeur nette du logement. Les rendements des logements dépendent du double effet des plus faibles parts de la valeur nette du logement et des prix plus élevés des maisons. Cette incidence est évaluée dans la section suivante.

Valeur des services de logement et revenu implicite

Si le logement est traité comme un bien, on peut estimer la valeur des services de logement soit en mesurant les services du capital fournis par l'investissement dans la maison, soit en mesurant le loyer qui pourrait être obtenu si la maison était inscrite sur le marché locatif, ce que l'on appelle communément le loyer imputé. On peut estimer les services du capital en fonction du coût pour l'utilisateur, c'est-à-dire le prix que le propriétaire d'un bien demanderait pour la location du bien. Comme le coût pour l'utilisateur d'un logement et son loyer imputé ont tendance à être égaux, on peut calculer la valeur des services de logement en incorporant des éléments de ces deux mesures[7]. Les estimations en dollars courants de la valeur des services de logement ainsi obtenues avaient tendance à augmenter au cours de la période visée par l'étude, ce à quoi on peut s'attendre dans un contexte d'inflation généralisée, avec une légère diminution de la moyenne entre 1990 et 1996, et une augmentation à partir de 2001 (tableau 1)[8]. Ces tendances coïncidaient avec la hausse des prix des logements après 2000, tout particulièrement depuis 2006, la valeur moyenne des services de logement augmentant de 31 % entre 2006 et 2011 (de 10 693 $ à 14 008 $), excédant le taux général d'inflation de 10 %[9].

La valeur des services de logement est multipliée par les parts de la valeur nette (voir la section précédente) pour obtenir le revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété. Autrement dit, le rendement total de la valeur nette investie dans la maison. Le revenu fourni par le logement en tant que pourcentage du revenu personnel total incluant ces rendements (mais net des impôts et déductions) indique son importance relative au fil du temps et d'un groupe d'âge à un autre (tableau 2, panneau A) (le revenu personnel net et le rendement de la valeur nette sont rajustés en fonction de la taille du ménage pour chaque groupe

Tableau 1
Valeur annuelle moyenne des services de logement par quintile de la valeur du logement (estimations fondées sur le coût pour l'utilisateur et les loyers imputés), 1969 à 2011

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006	2011
	dollars									
Quintile 1	307	1 197	936	1 397	1 712	3 855	3 056	4 643	3 897	5 800
Quintile 2	599	1 727	1 673	2 111	2 836	5 462	5 009	6 809	6 492	9 150
Quintile 3	873	2 011	2 115	2 713	3 668	6 919	6 391	8 264	8 703	11 676
Quintile 4	1 074	2 537	2 732	3 461	4 690	8 954	8 318	10 299	11 642	15 128
Quintile 5	1 539	3 783	4 171	5 337	8 200	15 331	14 305	15 839	22 163	26 317
Moyenne	896	2 327	2 421	3 082	4 296	8 319	7 514	9 183	10 693	14 008

Sources : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des familles, 1969 à 1996, Enquête sur les dépenses des ménages, 2001 à 2011, Enquête sur la sécurité financière, 1999, 2005 et 2012, et Recensement de la population de 2001.

7. Le coût pour l'utilisateur de l'immobilisation dépend du coût d'opportunité du capital, des coûts déboursés (assurances, impôts fonciers, réparations et entretien, dépréciation) et de l'appréciation prévue de la maison. En utilisant les estimations des loyers imputés comme quintile intermédiaire de la valeur des maisons, il est possible de dériver le coût d'opportunité du capital net de l'appréciation prévue du prix des maisons pour calculer le coût pour l'utilisateur. On trouvera la description complète de la méthode utilisée dans Brown et Lafrance (2010).
8. Bien que ces estimations ne tiennent pas compte de l'inflation, elles permettent de se faire une idée des changements importants au fil du temps. Dans l'analyse finale, ces estimations sont utilisées sous forme de ratio et ne sont donc pas accompagnées d'une unité.
9. Tableau CANSIM 326-0021.

d'âge, et les pourcentages sont indiqués pour les propriétaires uniquement)[10]. Peu importe l'année, les rendements de la valeur nette des logements augmentent en importance relative avec l'âge du propriétaire, comme le reflète leur part croissante du revenu total. Pour les propriétaires de tous les groupes d'âge, la part du revenu dérivée de la valeur nette du logement a augmenté entre 1969 et 2011. Pour les propriétaires de 70 ans et plus, la contribution au revenu implicite de la valeur investie dans le logement a fluctué entre 1969 et 1986, d'un creux de 10,6 % en 1969 à un sommet 18,3 % en 1974; la moyenne pour cette sous-période étant d'environ 13 %. Les pourcentages étaient systématiquement plus élevés au cours de la période de 1990 à 2011, avec une moyenne d'environ 16 %. En outre, malgré les parts décroissantes de la valeur nette du logement entre 2006 et 2011, la part du revenu implicite dérivé de la valeur investie dans le logement a augmenté pour ce groupe d'âge de 15 % à près de 17 %.

Les propriétaires de 20 à 29 ans ont aussi obtenu une part plus élevée du revenu tiré d'un logement, tout particulièrement au cours des dernières années. Ici aussi, alors que les parts de la valeur nette du logement pour ce groupe d'âge ont diminué entre 2006 et 2011, la part du revenu implicite attribuable à la valeur nette pour ce qui est de la propriété du logement est passée de 5 % à 6 %. Les augmentations de la part du revenu attribuables au rendement de la valeur nette mesurées pour les propriétaires dans les autres groupes d'âge étaient similaires, bien que les gains aient été moins importants pour les propriétaires de 30 à 39 ans.

Au cours des dernières années, on a soulevé des préoccupations quant au degré de préparation à la retraite des Canadiens. Une façon d'évaluer la situation financière des Canadiens à la retraite consiste à mesurer l'écart de revenu entre ceux qui ont atteint l'âge de la retraite et ceux en âge de travailler (tableau 2, panneau B). Lorsque l'on tient compte du revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété dans ces comparaisons, on peut mesurer l'importance du logement comme source potentielle de revenu de retraite (tableau 2, panneau C). Lorsque l'on compare le revenu des propriétaires à l'âge de la retraite (70 ans et plus) à celui des propriétaires à mi-carrière (40 à 49 ans) et en fin de carrière (50 à 59 ans), on constate que l'écart de revenu moyen a rétréci au cours des dernières années, tout particulièrement lorsque l'on prend en compte le revenu implicite généré par le logement. En 2011, le revenu net moyen des propriétaires de 70 ans et plus représentait 78 % de celui des propriétaires de 40 à 49 ans, soit un écart de 22 points de pourcentage. Cependant, lorsque l'on prend en compte les rendements de la valeur nette des logements, le revenu des propriétaires de 70 ans et plus représentait 84 % de celui des propriétaires de 40 à 49 ans, soit un écart de seulement 16 points de pourcentage. Les écarts sont similaires pour les propriétaires de 50 à 59 ans.

Tableau 2
Revenu annuel net moyen des ménages et rendements des logements, ajustés en fonction de la taille du ménage et du groupe d'âge du propriétaire, 1969 à 2011

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1998	2001	2006	2011
						pourcentage				
Panneau A – Part du revenu attribuable à la valeur nette du logement										
Groupe d'âge du propriétaire										
20 à 29	4,2	6,1	3,9	3,4	4,3	4,8	4,7	5,4	4,9	6,0
30 à 39	4,5	7,5	5,5	4,4	5,4	7,7	5,7	6,3	5,8	6,0
40 à 49	5,2	8,6	7,0	5,3	6,3	9,5	7,6	8,5	8,1	9,4
50 à 59	5,9	9,6	8,4	6,3	7,4	11,0	8,8	11,0	10,0	11,2
60 à 69	8,2	12,5	11,3	8,4	9,7	15,3	12,3	15,2	13,7	14,1
70 et plus	10,6	18,3	15,0	10,9	12,3	18,3	14,9	17,3	15,1	16,6
						ratio				
Panneau B – Revenu net relatif										
Groupes d'âge des propriétaires										
70 et plus en comparaison de 40 à 49	0,64	0,68	0,60	0,65	0,64	0,73	0,69	0,68	0,71	0,78
70 et plus en comparaison de 50 à 59	0,62	0,60	0,57	0,61	0,62	0,70	0,66	0,65	0,66	0,74
Panneau C – Revenu net relatif plus rendement de la valeur nette										
Groupes d'âge des propriétaires										
70 et plus en comparaison de 40 à 49	0,68	0,76	0,66	0,69	0,69	0,81	0,75	0,75	0,77	0,84
70 et plus en comparaison de 50 à 59	0,65	0,67	0,62	0,65	0,65	0,78	0,71	0,70	0,70	0,78

Note : Le revenu net correspond au revenu personnel moins l'impôt sur le revenu et les coûts déboursés pour les primes d'assurance-vie et d'assurance-emploi, les rentes et les régimes de retraite publics et privés.
Source : Statistique Canada, calculs des auteurs fondés sur des données de l'Enquête sur les dépenses des familles, 1969 à 1996, de l'Enquête sur les dépenses des ménages, 2001 à 2011, de l'Enquête sur la sécurité financière, 1995, 2005 et 2012, et du Recensement de la population de 2001.

10. Le revenu net et le rendement de la valeur nette sont divisés par la racine carrée de la taille du ménage. Il s'agit d'une méthode couramment utilisée pour tenir compte des économies d'échelle potentielles au sein d'un ménage, et aussi pour tenir compte de l'évolution de la taille des ménages au cours de la période visée par l'analyse et d'un groupe d'âge à l'autre.

Incidence des marges de crédit hypothécaires

Au cours de la dernière décennie, les marges de crédit hypothécaires sont devenues une façon de plus en plus populaire d'acheter une maison ou de tirer parti de la valeur nette d'une maison pour faire d'autres achats. Cependant, leur utilisation accrue peut donner lieu à une surestimation de la valeur nette du logement et ainsi à la surestimation des rendements des logements occupés en propriété. Pour tenir compte de ce fait, on a estimé à nouveau les rendements des logements occupés en propriété en tenant compte de l'incidence des marges de crédit hypothécaires[11] sur la valeur nette du logement.

En 2001, l'incidence des marges de crédit hypothécaires était assez faible, avec une réduction de la valeur nette du logement d'environ un point de pourcentage ou moins (tableau 3). Au cours de la décennie suivante, la popularité croissante des marges de crédit hypothécaires a fait augmenter l'incidence sur la valeur nette, tout particulièrement pour les ménages de 40 à 49 ans et de 50 à 59 ans, dont les parts ont diminué d'environ quatre points de pourcentage. Néanmoins, leur incidence sur la valeur nette demeure modeste.

Par conséquent, la part du revenu dérivé de la valeur nette du logement diminue, mais non pas à un degré tel que les constatations principales soient modifiées sur le plan qualitatif, puisque les niveaux et tendances de base dans les données sont maintenus. Enfin, le ratio entre le revenu des ménages à l'âge de la retraite et celui des ménages en âge de travailler de 40 à 49 ans et de 50 à 59 ans n'a pratiquement pas varié.

Tableau 3
Parts de la valeur nette du logement et part du revenu attribuable à la valeur nette, avec ou sans la prise en compte des marges de crédit hypothécaires (MCH)

	Sans MCH			Avec MCH		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
	pourcentage					
Panneau A - Parts de la valeur nette du logement						
Groupe d'âge du propriétaire						
20 à 29	33	40	37	33	39	36
30 à 39	47	45	42	46	43	40
40 à 49	64	66	63	63	62	59
50 à 59	80	79	78	78	77	74
60 à 69	92	90	89	91	88	86
70 et plus	97	97	96	97	96	94
Panneau B - Part du revenu attribuable à la valeur nette du logement						
Groupe d'âge du propriétaire						
20 à 29	5,4	4,9	6,0	5,4	4,7	5,9
30 à 39	6,3	5,8	6,9	6,2	5,6	6,7
40 à 49	8,5	8,1	9,4	8,3	7,7	8,9
50 à 59	11,0	10,0	11,2	10,9	9,7	10,6
60 à 69	15,2	13,7	14,1	15,1	13,3	13,7
70 et plus	17,3	15,1	16,6	17,2	15,0	16,4
Panneau C - Revenu net rajusté plus rendement de la valeur nette du logement						
Groupe d'âge du propriétaire						
70 et plus en ratio de 40 à 49	0,75	0,77	0,84	0,75	0,78	0,85
70 et plus en ratio de 50 à 59	0,70	0,70	0,78	0,70	0,70	0,79

Note : MCH = marge de crédit hypothécaire.
Source : Statistique Canada, calculs des auteurs fondés sur des données de l'Enquête sur les dépenses des familles, 1969 à 1986, de l'Enquête sur les dépenses des ménages, 2001 à 2011, de l'Enquête sur la sécurité financière, 1985, 2005 et 2012, et du fichier de pondération de la population de 2001.

Référence

Bowen, W.H., et A. Lafrance. 2010. *Revenu provenant d'un logement occupé en propriété chez les Canadiens en âge de travailler et à l'âge de la retraite, 1969 à 2006*. Série de documents de recherche sur l'analyse économique, n° 66. Numéro 11F0027M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa, Statistique Canada.

11. Les données sur les marges de crédit hypothécaires sont extraites de l'Enquête sur la sécurité financière (1999, 2005 et 2012).